

## Fünf Fragen an Konstantin Kholodilin

### „Schaden stagnierende Immobilienpreise in Deutschland der Gesamtwirtschaft?“



Dr. Konstantin Kholodilin  
Wissenschaftlicher  
Mitarbeiter in der  
Abteilung Konjunktur  
am DIW Berlin

#### **Herr Kholodilin, welche Auswirkungen haben die Turbulenzen auf den internationalen Immobilienmärkten auf die längerfristige Immobilienbewertung in Deutschland?**

Diese Turbulenzen haben keine direkten Auswirkungen auf die Immobilienpreise in Deutschland. Es gibt allerdings indirekte Effekte. Ein schwächeres Wachstum oder eine Rezession in den USA kann sich auf die deutsche Wirtschaft übertragen, und das bedeutet sinkende Immobilienpreise. Außerdem könnte eine Erhöhung der Zinssätze im Euroraum ebenfalls dämpfend auf die Preisentwicklung wirken.

#### **Wie entwickeln sich die Immobilienpreise in Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern?**

Betrachtet man die Entwicklung ab Mitte der siebziger Jahre, dann sieht man deutlich, dass die Immobilienpreise stagnieren oder sogar abnehmen. Diese Tendenz wurde nur einmal Anfang der neunziger Jahre unterbrochen, als die Wiedervereinigung für einen kurzfristigen Wirtschaftsboom sorgte, danach aber fielen die Preise wieder.

Zurzeit stagnieren sie. Man muss jedoch berücksichtigen, dass in einzelnen Orten, wie zum Beispiel Berlin, die Preise durchaus gegen den Trend steigen können. Insgesamt wurde eine Gruppe von vierzehn Industrieländern untersucht. Es zeigt sich, dass die Entwicklung sehr unterschiedlich verläuft: Während neben Deutschland auch noch Kanada, Japan und die Schweiz stagnierende oder fallende Immobilienpreise zu verzeichnen haben, steigen sie in den meisten Fällen sehr stark an, so zum Beispiel in Spanien, Irland und Großbritannien.

#### **Welche Faktoren sind für diese unterschiedliche Entwicklung verantwortlich?**

Ursächlich dafür sind drei Gruppen von Faktoren: Zum einen wirtschaftliche Faktoren, wie das real verfügbare Pro-Kopf-Einkommen oder das Zinsniveau. Dazu kommen demographische Aspekte, wie Bevölkerungswachstum, Haushaltsgröße und Urbanisierungsgrad. Institutionelle Faktoren spielen zwar auch eine Rolle, wurden allerdings nicht berücksichtigt, da sie ziemlich schwierig zu messen sind.

Während in Spanien zum Beispiel die Immobilienpreise aufgrund der boomenden Wirtschaft steigen, stagnieren oder fallen sie in Deutschland aufgrund des eher schwachen Wirtschaftswachstums. Ebenfalls dämpfend auf das Preisniveau wirkt sich der Rückgang der Bevölkerungszahlen aus. Hinzu kommen institutionelle Faktoren: Wenn die Immobilienkreditmärkte relativ unflexibel sind wie in Deutschland, dann steigen die Immobilienpreise weniger als in Ländern wie den USA, wo der Kreditmarkt für Immobilien vergleichsweise flexibel ist.

#### **Sie haben die verschiedenen Faktoren genauer untersucht. Was ist das wichtigste Ergebnis der Studie?**

Wir haben festgestellt, dass folgende Faktoren die Immobilienpreisentwicklung am meisten beeinflussen: das Wachstum des real verfügbaren Pro-Kopf-Einkommens, der langfristige Realzinssatz, das Bevölkerungswachstum und der Urbanisierungsgrad. Der wichtigste Aspekt ist jedoch der erstgenannte: Es zeigt sich, dass in den untersuchten Ländern ein eindeutiger Zusammenhang zwischen steigendem Pro-Kopf-Einkommen und steigenden Immobilienpreisen vorhanden ist.

#### **Schaden stagnierende Immobilienpreise in Deutschland der Gesamtwirtschaft?**

Die Entwicklung der Immobilienpreise hat weniger Einfluss auf die Höhe als vielmehr auf die Verteilung des gesamtwirtschaftlichen Vermögens. Mit stagnierenden oder sinkenden Immobilienpreisen gehen auch immer gleich bleibende oder sinkende Mieten einher. Das heißt: Eine Gruppe von Konsumenten verliert, nämlich die Immobilienbesitzer und -vermieter, durch den Verlust an Vermögenswert beziehungsweise durch gleich bleibende oder niedrigere Mieteinnahmen. Dagegen profitieren die Mieter, und zwar nicht nur durch die niedrigeren oder gleich bleibenden Mieten, sondern auch, weil sie keinen Werteverlust zu verzeichnen haben.

» Mieter profitieren «

Das Gespräch führte  
Erich Wittenberg.

Das vollständige  
Interview zum Anhören  
finden Sie auf  
[www.diw.de](http://www.diw.de)

**Impressum**

DIW Berlin  
Mohrenstraße 58  
10117 Berlin  
Tel. +49-30-897 89-0  
Fax +49-30-897 89-200

**Herausgeber**

Prof. Dr. Klaus F. Zimmermann  
(Präsident)  
Prof. Dr. Georg Meran  
(Vizepräsident)  
Prof. Dr. Tilman Brück  
Dr. habil. Christian Dreger  
Prof. Dr. Claudia Kemfert  
Prof. Dr. Viktor Steiner  
Prof. Dr. Gert G. Wagner  
Prof. Dr. Christian Wey

**Redaktion**

Kurt Geppert  
PD Dr. Elke Holst  
Carel Mohn  
Vanessa von Schlippenbach  
Manfred Schmidt

**Pressestelle**

Renate Bogdanovic  
Tel. +49 – 30 – 89789–249  
presse@diw.de

**Vertrieb**

DIW Berlin Leserservice  
Postfach 7477649  
Offenburg  
leserservice@diw.de  
Tel. 01 805–19 88 88, 14 Cent/min.  
Reklamationen können nur innerhalb  
von vier Wochen nach Erscheinen des  
Wochenberichts angenommen werden;  
danach wird der Heftpreis berechnet.

**Bezugspreis**

Jahrgang Euro 180,–  
Einzelheft Euro 7,–  
(jeweils inkl. Mehrwertsteuer  
und Versandkosten)  
Abbestellungen von Abonnements  
spätestens 6 Wochen  
vor Jahresende  
ISSN 0012-1304  
Bestellung unter leserservice@diw.de

**Satz**

eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

**Druck**

Walter Grützmaker GmbH & Co. KG,  
Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung  
– auch auszugsweise – nur mit  
Quellenangabe und unter Zusendung  
eines Belegexemplars an die  
Stabsabteilung Kommunikation des  
DIW Berlin (Kundenservice@diw.de)  
zulässig.

Gedruckt auf  
100 Prozent Recyclingpapier.